

**О. Н. Будяченко**  
*Одесский государственный университет  
внутренних дел (Украина)*

## **НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИНОСТРАНЦАМИ В УКРАИНЕ**

Вопрос наследования земельных участков иностранцами является чрезвычайно актуальным для лиц, желающих передать это имущество (имущественные права) своим родственникам – гражданам других стран. На сегодняшний день, когда родственники все чаще оказываются жителями и гражданами разных государств, возникает много проблем относительно наследования. Получат ли иностранные граждане наследство после смерти гражданина в Украине? Сегодня этот вопрос является весьма актуальным, хотя его определенным образом пытаются урегулировать. Отдельные аспекты наследования иностранцами земельных участков в Украине исследовали такие ученые, как А. Барабаш, К. Пейчев, В. Палиюк, В. Уркевич, С. Разметаева.

Наследственные отношения регулируются Гражданским кодексом Украины (далее – ГК), законами Украины «О нотариате», «О международном частном праве» и другими законами, а также принятыми в соответствии с ними подзаконными нормативно-правовыми актами.

Одним из условий приобретения права собственности на земельные участки в Украине является их наследование. В статье 1218 ГК Украины отмечается, что в состав наследства входят все права и обязанности, которые принадлежали наследодателю на момент открытия наследства и не прекратились вследствие его смерти. Условием для приобретения права собственности на земельный участок путем наследования является приобретение наследником указанного права в порядке, установленном законодательством Украины. В соответствии с Гражданским кодексом Украины право собственности на земельный участок переходит к наследникам на общих основаниях, с сохранением его целевого назначения (ст. 1225 ГК).

Именно таким способом могут приобрести земельные участки как физические, так и юридические лица не только Украины, но и представители иностранных государств. Унаследовать можно земли любой категории, в том числе и сельскохозяйственного назначения. Учитывая специфичность объекта наследования, рассмотрим некоторые установленные законодательством особенности принятия иностранцами земли в наследство на территории Украины.

Согласно положениям Закона Украины «О правовом статусе иностранцев и лиц без гражданства», иностранец – это любое лицо, которое проживает или находится на территории Украины, но не является гражданином Украины и

имеет доказательства своей принадлежности к гражданству (подданства) иностранного государства.

Исходя из установленного ГК Украины национального режима, иностранцы на общих основаниях могут быть участниками наследственных отношений в Украине. Иностранцы и лица без гражданства могут согласно законодательству Украины иметь в собственности любое имущество, наследовать и завещать его, а также иметь личные неимущественные права. Если сравнивать объем прав граждан Украины и иностранцев в земельном законодательстве, то мы найдем значительные ограничения, предусмотренные для лиц, не имеющих статуса гражданина Украины.

Согласно ч. 2–3 ст. 81 Земельного кодекса Украины (далее – ЗКУ) иностранные граждане и лица без гражданства могут в случае принятия ими наследства приобретать право собственности на земельные участки несельскохозяйственного назначения в пределах населенных пунктов.

А также на земельные участки несельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие им на праве частной собственности.

Но, как нам известно, иностранные граждане и лица без гражданства наделены обязанностью, в соответствии с которой на протяжении года ими должен быть отчужден земельный участок сельскохозяйственного назначения, который они приняли в наследство. В случае невыполнения указанной обязанности права на земельный участок принудительно прекращаются в судебном порядке. Целесообразно задать вопрос, с какого именно момента начинается течение этого срока.

В научной литературе существует две точки зрения по этому поводу. Так, В. Палиюк считает, что срок должен начинаться со дня принятия наследства. А С. Разметаева отмечает, что отчуждение земельного участка субъектом возможно только при наличии соответствующего государственного акта на право частной собственности на землю, поэтому начало годового срока, в течение которого лицо обязано произвести отчуждение земельного участка, должно привязываться к получению такого акта и его государственной регистрации в установленном порядке.

К. Пейчев провел исследование такого понятия, как «отчуждение». Он считает, что под отчуждением земельного участка следует понимать осуществляемую в соответствии с земельным законодательством передачу (платную или бесплатную) земельного участка в собственность от одного лица к другому в частноправовом или публично-правовом порядке, который закрепляется в соглашениях или других (в том числе административных) актах.

То есть при отчуждении земельного участка сельскохозяйственного назначения, бывшему собственнику (в данном случае – иностранцу) должна выплачиваться стоимость данного земельного участка. Но если лицом на протяжении установленного срока (1 год) не был отчужден земельный участок в

добровольном порядке, то такое отчуждение, как ранее отмечалось, осуществляется в судебном порядке по решению суда на основании заявления соответствующего органа государственной власти.

Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения могут передаваться в собственность только гражданам и юридическим лицам Украины. Иностранцы юридические и физические лица и лица без гражданства могут приобретать указанные земли лишь в аренду. Согласно ст. 5 Закона Украины «Об аренде земли» иностранные юридические и физические лица и лица без гражданства могут быть арендаторами земельных участков.

Итак, завещая по наследству земельный участок, владелец рассчитывает, что именно его дети (другие наследники) получат соответствующие на него права, но для наследников возникает довольно неприятная ситуация, когда, получив наследство – память об утраченном человеке, они должны его лишиться. Со стороны наследника понятна его обида и ценность для него данной земли, но, с другой стороны, совершенно понятна и политика государства.

Такая позиция законодателя является благоприятной с точки зрения обеспечения интересов государства и народа Украины, ведь согласно ст. 14 Конституции Украины, земля является основным национальным богатством, которое находится под особой охраной государства.

Следует отметить, что при приобретении права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения в Украине иностранцами основным требованием является отчуждение данного земельного участка, что приводит к так называемому принудительному лишению права собственности, к ограничению прав собственности и полноценного пользования земельным участком.

Надо сказать, что при этом нужно четко обеспечить право иностранцев на справедливую и соразмерную выплату за отчужденное имущество (в данном случае земельных участков сельскохозяйственного назначения). Оценка такого имущества должна осуществляться на основании реально действующих на тот момент цен.

Деятельность законодателя должна быть направлена на внедрение действенных норм, которые бы служили опорой для иностранцев по вопросу их защиты.

В настоящее время данная проблематика нуждается в детальном исследовании и изучении. Права иностранцев на наследование земельных участков могут быть в полной мере защищены только при условии надлежащего обеспечения реализации законодательства со стороны государственных органов.